

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki fungsi yang sangat strategis dalam rangka melakukan suatu pembangunan. Selain berfungsi untuk menjadi sarana pembangunan, tanah juga diartikan sebagai suatu kehormatan bagi pemilik tanah tersebut. Kehidupan manusia tidak dapat terlepas dari fungsi tanah, mulai dari manusia hidup hingga manusia meninggal dunia pun tetap memanfaatkan tanah. Maka, tidak jarang tanah menjadi objek suatu persengketaan atas orang-orang yang berkepentingan.

Ketersediaan tanah juga menjadi faktor terjadi sengketa antara masyarakat, dikarenakan populasi manusia yang relatif meningkat dan persediaan tanah yang relatif menetap, sehingga kebutuhan atas tanah juga semakin meningkat seiring berjalannya waktu. Namun, ketersediaan tanah yang relatif menetap tersebut, tidak sedikit subjek-subjek tertentu menggunakan dan memanfaatkan tanah tidak sesuai dengan ketentuan dan aturan yang ada, sejatinya tanah tersebut dapat dijadikan sebagai peningkatan kesejahteraan rakyat.

Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjelaskan bahwa : “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan peruntukkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Adanya jaminan dari negara untuk memberikan kemakmuran bagi masyarakat melalui pemanfaatan tanah tersebut, sehingga tanah tidak hanya dipandang dari nilai ekonomis saja, disebagian daerah di Indonesia, khususnya di masyarakat Sumatera Barat, tanah dipandang memiliki nilai kehormatan yang dimiliki secara komunal dan turun

temurun, dari segi penguasaan hak atas tanah tersebut dapat menilai status sosial seseorang ataupun kelompok.¹

Tanah adalah suatu benda yang dapat memberikan kesejahteraan kepada pemilik atau yang menguasainya, karena tanah merupakan suatu objek yang memiliki nilai yang relatif bertambah dari tahun ke tahun. Nurdin Yakub dalam hal ini berpendapat dalam Disertasi Zafrizal Nurdin bahwa dengan alam pikiran Sumatera Barat yang menganggap jatuhnya prestise seseorang lantaran tidak mempunyai benda tak bergerak seperti tanah.² Terkait dengan hal ini Salindeho menyatakan bahwa :

“Kebutuhan tanah tidak hanya dikenal pada masa sekarang, tetapi sejak manusia diciptakan oleh Allah SWT, dan ditempatkan di bumi ini. Dengan demikian, tanah merupakan sarana dan kebutuhan yang amat penting bagi kehidupan manusia. Tanah tidak lagi dipandang sebagai masalah agraria semata selama hanya diidentikan pertanian belaka, melainkan telah berkembang, baik manfaat maupun kegunaannya, sehingga terjadi dampak negatif yang semakin kompleks, bahkan sering menimbulkan keguncangan dalam masyarakat serta hambatan dalam pembangunan.”³

Terdapat masalah yang sukar untuk diselesaikan dalam bidang pertanahan tersebut, yaitu setiap tanah sebagai benda tetap tidak akan mengalami penambahan jumlah di muka bumi, untuk mengimbangi pertumbuhan dan perkembangan manusia yang semakin bertambah begitu pesatnya. Maka dari itu, masalah ini yang akan menimbulkan perebutan penguasaan hak atas tanah oleh manusia dan menimbulkan persaingan di antara umat manusia. Dengan demikian pengakuan tentang hak-hak atas tanah menjadi perhatian khusus pemerintah

¹ A. Suriyaman Mustari Pide, 2014, *Hukum Adat Dahulu, Kini, dan Akan Datang*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 135.

² Zefrizal Nurdin, 2017, *Pengaturan Pemanfaatan Tanah Ulayat untuk Penanaman Modal sebagai Pemberdayaan Nagari di Sumatera Barat*, Disertasi, Universitas Andalas, Padang, hlm. 1.

³ J. Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 23.

dalam mengatur hak-hak tersebut secara adil dan bijaksana, agar terciptanya kesejahteraan sosial.⁴

Untuk menciptakan kesejahteraan sosial tersebut, perlu dilakukannya pembangunan oleh pemerintah, khususnya pembangunan fisik mutlak memerlukan tanah. Tanah tersebut dapat berupa tanah negara maupun tanah hak. Pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana yang paling penting sedangkan warga masyarakat memerlukan tanah untuk tempat tinggal serta mencari nafkah, hal inilah yang merupakan suatu polemik didalam keperluan pembangunan, namun hal ini harus dilakukan agar terciptanya pembangunan infrastruktur yang dapat dirasakan masyarakat.

Sejak awal kemerdekaan hingga tahun 1960 hukum pertanahan Indonesia menggunakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mana dasarnya ialah berasal dari Hukum Barat. Sampai pada tahun 1960 dibentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang nilai-nilai dasarnya berasal dari bangsa Indonesia itu sendiri. Hukum agraria mempunyai fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur, seperti yang dinyatakan dalam penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupannya, termasuk perekonomiannya, bercorak agraris bumi, air, dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur.

⁴ Kurnia Warman, 2010, *Hukum Agraria Dalam Masyarakat Majemuk: Dinamika Interaksi Hukum Adat dan Hukum Negara di Sumatera Barat*, Huma, Jakarta, hlm. 1-2.

Sehingga dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk terciptanya kepastian hukum guna mewujudkan cita-cita tersebut ⁵.

Sebuah sertifikat Hak Milik atas tanah merupakan suatu bukti hak yang dipegang dan dimiliki oleh masyarakat yang dinyatakan sebagai suatu bentuk kepastian hukum atas kepemilikan sebuah tanah. Namun tidak semerta-merta, jika tanah telah disertipikatkan, maka tanah tersebut menjadi kepemilikan mutlak si pemegang hak atas tanah. Begitupun, jika terjadinya suatu perbuatan hukum atas tanah tersebut, tidak menutup kemungkinan tanah tersebut dapat digugat oleh pihak ketiga, yang dikenal dengan sistem publikasi negatif bertendensi positif, maknanya adalah sertifikat hak atas tanah hanya sebagai bukti hak dan informasi bagi pemilik tanah serta sosial, yang tidak menutup kemungkinan dapat digugat oleh siapa saja dan kapan saja, atas dasar dan bukti yang benar-benar dapat dipertanggungjawabkan.

Perolehan hak atas tanah dalam masyarakat lebih sering dilakukan dengan peralihan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Pemindahan hak/Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama, dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.⁶ Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.

Menurut Hukum (BW) Pasal 1457 dijelaskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji)

⁵ Miranda Mawamama. 2012. *Latar Belakang Pembentukan UUPA*. <http://www.scribd.com/doc/84240760/Latar-Belakang-Pembentukan-UUPA>. Diakses pada tanggal 28 Maret 2022 Pukul 19.37 WIB.

⁶ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hlm. 37.

untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.⁷ Sehingga dapat disebutkan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah disepakati dan pihak yang lain menyerahkan tanah beserta hak atas tanah tersebut dengan adanya kewajiban melakukan pemindahan hak atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Semenjak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUHPerdara Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok agraria (UUPA) yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

Berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah khususnya mengenai peralihan hak milik serta pemberian surat tanda bukti hak, maka dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menentukan bahwa:

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan.”

Selanjutnya, yang menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁷ Harun Al-Rashid, Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturanya), (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hlm. 52.

(PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dalam Jurnal Yovita Christian Asikin, menyebutkan bahwa, akta menurut Sudikno Mertokusumo, adalah suatu surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak awal untuk alat pembuktian.⁸ Adapun akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tergolong kedalam akta otentik, apabila telah dipenuhinya faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Bentuk akta tersebut sesuai dengan ketentuan Undang-undang;
- b. Akta tersebut dibuat oleh dan dihadapan Pejabat umum;
- c. Akta tersebut dibuat dalam wilayah atau daerah kerja dari pejabat pembuat akta tersebut.

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

”Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Jual beli Hak atas Tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah

⁸ Yovita Christian Asikin, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan dengan Dibatalakan Akta Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku*, Volume 3, Nomor 1, 2019, Universitas Padjadjaran, hlm. 81.

dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Selaku pelaksana pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan agar Kepala Kantor Pertanahan dapat segera melaksanakan proses pendaftaran peralihan haknya khususnya karena jual beli. Fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibuat ialah:⁹

1. Sebagai bukti bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

2. Sebagai salah satu syarat mutlak untuk proses peralihan hak

Proses jual beli tanah antara penjual dan pembeli, keduanya harus datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Akta Jual Beli tanah (AJB), kemudian syarat-syarat yang diperlukan untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) tersebut diantaranya: sertipikat asli hak atas tanah yang akan dijual, kartu tanda penduduk, bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan, surat persetujuan suami/istri bagi yang sudah berkeluarga dan kartu keluarga dari pihak penjual, sedangkan persyaratan dari calon pembeli cukup membawa kartu tanda penduduk dan kartu keluarga.¹⁰

Permasalahan mengenai pertanahan ini sudah banyak terjadi, dikarenakan pertumbuhan manusia yang sangat cepat dan keberadaan tanah yang relatif tetap. Sehingga banyak terjadi saling klaim hak atas tanah tersebut, khususnya di Kabupaten Pariaman. Permasalahan ini terjadi di Pasar Usang, Kecamatan Batang Anai, Kabupaten Padang Pariaman.

⁹ Ade Kurniady Noor, *Tugas dan Fungsi PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang, Provinsi Kalimantan Barat*, Vol 11, nomor 1, Universitas Atma Jaya Jogjakarta, 2016, hlm. 3

¹⁰ Wirahadi Prasetyono, 2013, *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah dan Rumah*, Yogyakarta: FlashBooks, hlm. 59

Peralihan hak atas tanah tersebut dilaksanakan oleh Pihak Pertama Developer dan Pihak Kedua sebagai Nasabah. Dalam proses pra peralihan hak atas tanah tersebut, tidak terdapat suatu masalah apapun, sampai akhirnya sertipikat tersebut telah dilakukan pengecekan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Padang Pariaman, tidak terdapat suatu gugatan dan juga tidak menjadi suatu jaminan utang. Sehingga tergolong pada sertipikat yang aman dan dapat dilaksanakan peralihan hak atas tanah pada sertipikat tersebut.

Setelah persyaratan semua lengkap, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (BPHTB), dan Pajak Penghasilan (PPh) telah dibayarkan oleh para pihak, maka dilakukanlah penandatanganan Akta Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Burhanuddin, S.H.,M.Kn dengan daerah kerja Kabupaten Padang Pariaman, sehingga seharusnya peralihan hak tersebut dapat di proses di Badan Pertanahan Negara (BPN) Padang Pariaman sebagaimana mestinya. Namun, yang terjadi adalah, sebelum proses peralihan hak atas tanah tersebut didaftarkan di Badan Pertanahan Negara (BPN) Padang Pariaman, ternyata satu minggu sebelum pendaftaran peralihan hak terdapat gugatan hak atas tanah yang dilaporkan oleh pihak ketiga yang menggugat Sertipikat Induk atas tanah tersebut, dan menggugat pemegang hak sebelum Developer tersebut di Pengadilan Negeri Kelas 1B Pariaman.

Akibat gugatan tersebut, peralihan hak tidak dapat dilanjutkan dan tidak dapat diproses sampai adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap dari Pengadilan Negeri Kelas IB Pariaman. Sehingga, berdampak pada kedudukan Akta Jual Beli (AJB) yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah dari developer kepada nasabahnya tersebut.

Berdasarkan uraian tersebutlah, timbullah sebuah sengketa hak atas tanah, sehingga, penulis tertarik untuk melakukan sebuah penelitian mengenai :
“Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli akibat Adanya Gugatan Hak Atas Tanah di Kabupaten Padang Pariaman.”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kepastian hukum kedudukan Akta Jual Beli akibat adanya gugatan hak atas tanah di Kabupaten Padang Pariaman?
2. Bagaimana perlindungan pemegang hak atas tanah akibat terjadinya sebuah gugatan hak atas tanah di Padang Pariaman?

C. Tujuan Penulisan

- a. Untuk meneliti dan meninjau kepastian hukum kedudukan Akta Jual Beli akibat adanya gugatan hak atas tanah di Kabupaten Padang Pariaman.
- b. Untuk meneliti dan meninjau perlindungan pemegang hak atas tanah akibat terjadinya sebuah gugatan hak atas tanah di Padang Pariaman.

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan memberikan sumbangan dalam memperbanyak referensi dibidang ilmu hukum, khususnya mengenai kedudukan Akta Jual Beli akibat adanya gugatan hak atas tanah di Kabupaten Padang Pariaman.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan dan sumbangan pengetahuan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam kedudukan Akta Jual Beli akibat adanya gugatan hak atas tanah di Kabupaten

Padang Pariaman, sehingga dapat memberikan manfaat baik untuk masyarakat maupun dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

E. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah bagaimana pelaksanaan “Kedudukan Akta Jual Beli akibat adanya Gugatan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Padang Pariaman.” Sehingga penelitian ini merupakan satu-satunya dan karya asli dan pemikiran yang objektif dan jujur. Keseluruhan proses penulisan sampai pada hasilnya merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat dipertanggung jawabkan. Namun, terdapat sejumlah penelitian seputar hak ulayat, baik dalam kajian yuridis normatif maupun dalam kajian yuridis empiris. Diantara penelitian itu adalah:

1. Livia Clarista, (2019), *Akibat Hukum Upaya Pembatalan Akta Jual Beli Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/Pdt/2016..*

Penelitian di atas dilakukan untuk penulisan Tesis di Universitas Tarumanegara, Program Studi Magister Kenotariatan. Substansi penelitian dengan rumusan masalah:

- a. Bagaimana akibat hukum upaya pembatalan Akta Jual Beli atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli?
 - b. Bagaimana akibat hukum upaya pembatalan Akta Jual Beli atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah?
2. Fine Handryani, *Akibat Hukum dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat yang Tidak Sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT*

Penelitian di atas dilakukan untuk penulisan Tesis di Universitas Sumatera Utara, Program Studi Magister Kenotariatan. Substansi penelitian dengan rumusan masalah:

- a. Mengapa terjadi pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai ketentuan dalam prosedur pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah?
- b. Bagaimanakah peran Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan pengawasan atas tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah?
- c. Bagaimanakah akibat hukum terhadap akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan prosedur?

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Konstitusi memberikan kewenangan kepada Negara untuk menguasai cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak. Permasalahan hak menguasai Negara, sebagai titik pusat dari permasalahan yang terkandung dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Tahun 1945, adalah menunjuk pada kata-kata “dikuasai oleh Negara”. Mengacu kepada Pasal 33 Undang-Undang Dasar Tahun 1945, pemerintah berkewajiban untuk melakukan penataan, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah diletakkan dalam kerangka membangun keadilan dan kesejahteraan rakyat secara berkelanjutan. Dengan demikian, dalam menjalankan kebijakan pengelolaan pertanahan harus diarahkan untuk keadilan (*justice*) dan kesejahteraan (*prosperity*) rakyat.

Dalam penelitian ini, beberapa teori¹¹ digunakan sebagai pisau analisis. Teori disini akan berfungsi menyusun kerangka kerja konseptual untuk mengatur pengetahuan dan menyediakan suatu cetak biru untuk melakukan beberapa tindakan selanjutnya. Teori-teori dimaksud dijelaskan sebagai berikut:

a. Teori Kepastian Hukum

Menurut Gustav Radbruch sebagaimana dikutip oleh Sudikno Mertokusumo, hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, dimana tujuan sistem hukum mensyaratkan terpenuhinya 3 (tiga) unsur yang selalu menjadi tumpuan hukum, yakni keadilan (*gerechtigheit*), kepastian (*rechtsicherheit*) dan kemanfaatan (*zweckmassigkeit*).¹² Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹³ Menurut Kelsen yang dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki, menyatakan bahwa:

Hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan

¹¹ Teori merupakan serangkaian konsep, pendefinisian, proporsi yang saling berkaitan dan bertujuan untuk memberi gambaran yang sistematis tentang suatu fenomena pada umumnya. Masri Singarimbun & Sofyan Effendi, 1997, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta,.

¹² Sudikno Mertokusumo, 1990, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 15.

¹³ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 59.

sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁴

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum.¹⁵

Menurut Utrecht yang dikutip oleh Riduan Syahrani, memberikan pendapat mengenai kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu :

Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.¹⁶

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, hlm. 158.

¹⁵ Christine, S.T Kansil, dkk, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, hlm. 385.

¹⁶ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 2.

berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.¹⁷

Hukum pertanahan Indonesia menginginkan kepastian mengenai siapa pemegang hak milik. Kebutuhan masyarakat akan suatu peraturan kepastian hukum terhadap tanah, sehingga setiap pemilik dapat terjamin haknya dalam mempertahankan hak miliknya dari gangguan luar.¹⁸ Sejalan dengan itu menurut ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa:

Pemerintah akan memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanah yang didaftar dengan memberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang "kuat".

Berkaitan dengan kekuatan pembuktian yang "kuat" sertipikat hak atas tanah ini dikatakan oleh Maria SW Sumardjono, kuat artinya harus dianggap yang benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain.¹⁹

Kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah melalui sistem publikasi negatif yang dianut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dalam kenyataan sosiologis ternyata belum dapat dilaksanakan. Dalam sistem publikasi negatif, negara hanya bersifat pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena

¹⁷ Achmad Ali, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Edisi Kedua, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm 95.

¹⁸ Wirjono Prodjodikoro, 1980, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, Jakarta, PT. Intermasa, hlm 2.

¹⁹ Maria SW, Soemardjono, 2001, *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas, hlm 50.

itu, sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu.

Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik. Hal ini berarti, dalam sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

Dengan demikian, pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif tidak memberikan kepastian hukum kepada orang yang terdaftar sebagai pemegang hak karena negara tidak menjamin kebenaran catatan yang disajikan. Begitupun dengan penyediaan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan serta bagi terselenggaranya tertib administrasi yang dilakukan oleh Badan Pertahanan Negara (BPN), masih terdapat berbagai kendala, sehingga belum dapat berlaku secara efektif.

b. Teori Perlindungan Hukum

Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan bahasan ini, antara lain yaitu Fitzgerald, Satjipto Raharjo, Phillipus M Hanjon dan Lily Rasyidi. Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalulintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari

suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.²⁰

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²¹ Selanjutnya menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat *preventif* dan *respresif*. Perlindungan Hukum yang *preventif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang *respresif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.²²

Sedangkan menurut Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga *predektif* dan *antipatif*.²³ Dari uraian para ahli diatas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat *preventif* maupun dalam bentuk yang bersifat *represif*, baik

²⁰ Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum , Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53

²¹ *Ibid*, hlm. 69

²² *Ibid*, hlm. 54

²³ Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, Hukum Sebagai Suatu Sistem, Bandung , Remaja Rusdakarya, 1993, hlm. 118

yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

c. Teori Kewenangan

Teori Kewenangan sebagai dasar atau landasan teoritik pada penelitian tesis ini, karena kewenangan Pengadilan Negeri dalam memutus sebuah perkara tidak terlepas dari teori kewenangan yang di dalamnya memuat ajaran tentang jenis dan sumber kewenangan. Jenis kewenangan meliputi kewenangan terikat dan kewenangan bebas. Sedangkan sumber-sumber kewenangan, antara lain: atribusi, delegasi dan mandat.

Dalam konsep Hukum Tata Negara, kewenangan atau wewenang dideskripsikan sebagai "*rechtsmacht*" (kekuasaan hukum). Dalam hukum publik, wewenang terkait kekuasaan terdapat sedikit perbedaan antara kewenangan (*Authority, gezag*) adalah apa yang disebut sebagai kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari yang diberikan oleh undang-undang atau legislatif. Sedangkan wewenang (*competence, bevoegdheid*) hanya mengenai suatu "*onderdeel*" (bagian) tertentu dari kewenangan. Kewenangan dalam bidang kekuasaan kehakiman atau kekuasaan mengadili lazim disebut kompetensi atau yurisdiksi.

Di Belanda konsep *bevoegdheid* dipergunakan baik dalam lapangan hukum publik, oleh karena itu *bevoegdheid* tidak memiliki watak hukum. Sedangkan di Indonesia, konsep wewenang selalu dimaknai sebagai konsep hukum publik, sebab wewenang selalu dikaitkan dengan penggunaan kekuasaan. Sesuai dengan pendapat di atas, Prajudi Atmosudirdjo menyatakan:

“Wewenang merupakan kekuasaan untuk melakukan semua tindakan di dalam lapangan hukum publik, sedangkan kekuasaan untuk melakukan tindakan dalam lapangan hukum privat disebut hak.”

Wewenang sekurang-kurangnya terdiri atas tiga komponen, yaitu : pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum. Komponen pengaruh dimaksudkan, bahwa penggunaan wewenang bertujuan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum; komponen dasar hukum dimaksudkan, bahwa wewenang itu harus didasarkan pada hukum yang jelas; dan komponen konformitas hukum menghendaki bahwa wewenang harus memiliki standart yang jelas (untuk wewenang umum) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu). Secara yuridis, wewenang merupakan kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

Setiap penggunaan wewenang harus memiliki dasar legalitas di dalam hukum positif untuk mencegah terjadinya perbuatan sewenang-wenang. Penggunaan wewenang pemerintahan selalu dalam batas-batas yang ditetapkan sekurang-kurangnya oleh hukum positif. Dalam kaitannya dengan konsep negara hukum, penggunaan Kewenangan tersebut dibatasi atau selalu tunduk pada hukum yang tertulis maupun tidak tertulis, yang selanjutnya untuk hukum tidak tertulis di dalam hukum pemerintahan di Indonesia disebut dengan “asas-asas umum pemerintahan yang baik” hal ini sesuai dengan penjelasan Pasal 4 huruf a Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman, yang berbunyi :

“Negara hukum adalah Negara yang dalam segala aspek kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara, termasuk dalam penyelenggaraan pemerintahan harus berdasarkan hukum dan asas-asas umum pemerintahan yang baik yang bertujuan untuk meningkatkan kehidupan demokratis yang sejahtera, berkeadilan dan bertanggung jawab”.

Seperti di kemukakan di atas, bahwa dalam hukum publik wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Kekuasaan memiliki makna yang sama dengan wewenang karena kekuasaan yang dimiliki oleh eksekutif, legislatif dan yudisial

adalah kekuasaan formal. Kekuasaan merupakan unsur esensial dari suatu negara dalam proses penyelenggaraan pemerintahan. Kekuasaan merupakan suatu kemampuan individu atau kelompok untuk melaksanakan kemauannya meskipun menghadapi pihak lain yang menentangnya.

Kewenangan adalah apa yang disebut “kekuasaan formal”, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administratif. Kewenangan merupakan kekuasaan dari golongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat. Sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari wewenang. Wewenang (*Authority*) adalah hak untuk memberi perintah dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi. Wewenang dapat juga didefinisikan sebagai kekuasaan membuat keputusan, memerintah, dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain, fungsi yang boleh tidak dilaksanakan.

Kewenangan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada (konstitusi), sehingga kewenangan merupakan kewenangan yang sah. Pejabat (organ) dalam mengeluarkan keputusan didukung oleh sumber kewenangan tersebut. Wewenang bagi pejabat atau organ (institusi) pemerintahan dibagi menjadi:

- a. Kewenangan yang bersifat atributif (orisinil), yaitu pemberian wewenang pemerintah oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan (*atributie : toekenning van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan*). Kewenangan atributif bersifat permanen atau tetap ada, selama Undang-Undang mengaturnya. Dengan kata lain wewenang yang kewenangan atributif ini di tunjukan dalam wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah dalam menjalankan pemerintahannya berdasarkan kewenangan yang dibentuk oleh pembuat Undang-Undang. Atributif ini menunjuk pada

kewenangan asli atas dasar konstitusi/Undang-Undang dasar atau peraturan perundang-undangan.

- b. Kewenangan yang bersifat non atributif (non orisinal) yaitu kewenangan yang diperoleh karena pelimpahan wewenang dari aparat yang lain. Kewenangan non atributif bersifat insidental dan berakhir jika pejabat yang berwenang telah menariknya kembali. Penyerahan sebagian dari wewenang pejabat atasan kepada bawahan tersebut membantu dalam melaksanakan tugas-tugas kewajibannya untuk bertindak sendiri. Pelimpahan wewenang ini dimaksudkan untuk menunjang kelancaran tugas dan ketertiban alur komunikasi yang bertanggung jawab dan sepanjang tidak ditentukan secara khusus oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam politik hukum, pelimpahan wewenang dibedakan menjadi dua macam yaitu mandat dan delegasi. Dalam pelimpahan wewenang secara mandat terjadi ketika organ pemerintah mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya (mandat : *eenbestuurorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander*), mandat yang beralih hanya sebagian wewenang, pertanggungjawaban tetap pada mandans. Hal ini dijelaskan Ridwan HR : “...sementara pada mandat, penerima mandat, mandataris bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (mandans) tanggung jawab akhir Keputusan yang diambil mandataris tetap berada pada mandans”.

Pelimpahan wewenang secara delegasi, adalah pelimpahan wewenang pemerintah dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan yang lain (*delegatie : overdrach van een bevoegheid van het ene bestuurorgaan aan een ander*) yang beralih adalah seluruh wewenang dari delegans, maka yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah delegataris. Syarat-syarat delegasi menurut Hadjon adalah :

- a. Delegasi harus definitif dan pemberian delegasi (delegans) tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu;
- b. Delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan perundangundangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan kalau ada ketentuan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan;
- c. Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi.

Atribusi, delegasi dan mandat adalah bentuk kewenangan organ (institusi) pemerintah yang dikuatkan oleh hukum positif guna mengatur dan mempertahankannya. Tanpa kewenangan tidak dapat dikeluarkan suatu keputusan yuridis yang benar.

2. Kerangka Konseptual

Selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga didukung oleh kerangka konseptual yang merumuskan definisi-definisi tertentu yang berhubungan dengan judul yang diangkat, yang dijabarkan sebagai berikut :

- a. Kedudukan berarti status, baik untuk seseorang, tempat, maupun benda. Kamus Besar Bahasa Indonesia kedudukan sering dibedakan antara pengertian kedudukan (status) dan kedudukan sosial (sosial status). Kedudukan diartikan sebagai tempat atau posisi seseorang dalam suatu kelompok sosial, sedangkan kedudukan sosial adalah tempat seseorang dalam lingkungan pergaulannya, serta hak dan kewajiban. Kedua istilah tersebut memiliki arti yang sama serta digambarkan dengan kedudukan (status) saja. Kedudukan juga dapat diartikan sebagai posisi jabatan seseorang dalam memiliki sebuah kekuasaan. Dimana orang yang memiliki kekuasaan dapat mempengaruhi kedudukan atau statusnya di tempat tinggalnya tersebut.

- b. Akta Jual Beli (AJB) adalah dokumen otentik berupa bukti transaksi aktivitas jual beli serta peralihan hak atas tanah atau bangunan. Akta ini dibuat dan dikuasai oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau disebut sebagai notaris, sehingga tidak dapat Anda buat sendiri.
- c. Sengketa menurut kamus bahasa Indonesia adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan. Menurut hukum, sengketa hukum terjadi apabila terdapat salah satu dari dua orang atau lebih yang saling mengikat diri keperdataannya terhadap apa yang diperjanjikan. Tentu banyak jenis sengketa itu tapi yang akan dibahas pada penulisan ini adalah sengketa dalam dunia bisnis, sebelum dimulai pembahasan mengenai sengketa dalam hukum bisnis mari kita lihat yang mendasari suatu sengketa yaitu perjanjian. Pasal 1313 KUHPerdota Perjanjian adalah Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, perjanjian tersebut sah menurut 1320 KUHPerdota bila sepakat, cakap, hal apa yang diperjanjikan, apa yang diperjanjikan itu halal dalam maksud tidak bertentangan dengan suatu Undang-Undang yang berlaku.
- d. Hak Atas Tanah adalah berdasarkan Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu, yuridis empiris. Yang dimaksud dengan penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif sesuai dengan kenyataan atau fakta yang terjadi dalam masyarakat.²⁴

Pada penelitian empiris, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder dan dilanjutkan dalam penelitian dengan menggunakan data primer di lapangan atau terhadap masyarakat atau para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian yang terjadi. Disebut data primer karena yang diteliti adalah kedudukan Akta Jual Beli (AJB) akibat adanya gugatan hak atas tanah di Kabupaten Padang Pariaman.

Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif yaitu menggambarkan keadaan dari objek yang diteliti dan sejumlah faktor-faktor yang mempengaruhi data-data yang diperoleh itu dikumpulkan, disusun, dijelaskan, kemudian dianalisis.

2. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

1) Data Primer

Data primer yaitu data yang dibuat oleh peneliti untuk maksud khusus menyelesaikan permasalahan yang sedang ditanganinya. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama

²⁴ Abdulkadir Muhammad, 2006, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

tempat penelitian dilakukan, yaitu di Pasar Usang, Nagari Sungai Buluah, Kabupaten Padang Pariaman. Metode yang digunakan untuk pengumpulan data ini adalah dengan cara wawancara secara mendalam (*in depth interview*) dan pengamatan (*observation*). Wawancara dilakukan dengan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Padang Pariaman dan Burhanuddin, S.H.,M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kabupaten Padang Pariaman.

2) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang dikumpulkan untuk maksud selain menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi. Data ini dapat ditemukan dengan cepat. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data sekunder adalah buku, artikel, jurnal, serta internet yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan. Data sekunder terdiri dari:

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa peraturan perundang-undangan.²⁵

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

²⁵ Peter Mahmud, 2006, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 141.

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 6) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 5 tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;
- 7) Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 7 Tahun 2018 tentang Nagari.
- 8) Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya.
- 9) Peraturan Daerah Kabupaten Padang Pariaman Nomor 5 Tahun 2009 tentang Nagari.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, yang meliputi atas skripsi, tesis, disertasi, buku-buku, literatur seperti buku-buku karya ilmiah, koran dan internet.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penelitian ini bahan hukum tersier yang digunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum lainnya yang dibutuhkan dalam penulisan penelitian ini.

3. Sumber Data

Sumber data terdiri dari dua bentuk penelitian yang dilakukan:

- a. *Librabry Research*, yaitu penelitian kepustakaan yang dilakukan di Perpustakaan Daerah Sumatera Barat, Perpustakaan Universitas Andalas, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas dan Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- b. *Field Research*, yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan kenyataan dan fakta yang terjadi dilapangan yaitu di Pasar Usang, Nagari Sungai Buluah Kabupaten Padang Pariaman, yang menjadi lokasi untuk sampel penelitian penulis.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam mendapatkan data yang akurat dan relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, maka alat dan pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan teknik semi terstruktur, yaitu dengan membuat daftar pertanyaan terlebih dahulu dan ditambah dengan pertanyaan yang muncul ketika melakukan penelitian. Wawancara ini akan dilakukan kepada pihak yang berhubungan dengan penelitian ini, yaitu : Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Padang Pariaman, dan Burhanuddin, S.H., M.Kn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kabupaten Padang Pariaman.

- b. Studi Dokumen

Studi dokumen dilakukan dengan mencari dan mempelajari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini. Pelaksanaan teknik ini dilakukan terhadap data sekunder yaitu

mempelajari bahan kepustakaan hukum, literatur, serta peraturan perundang-undangan yang terkait.

5. Pengolahan dan Analisis Data

- a. Data yang diperoleh dalam penelitian ini, selanjutnya diolah melalui editing dan koding. Editing adalah melakukan perapian terhadap data-data yang diperoleh dan selanjutnya memberikan koding yaitu pemberian kode-kode tertentu terhadap data untuk memudahkan penyusunan.
- b. Analisis data yang digunakan adalah analisa kualitatif yaitu analisa data terhadap data tanpa menggunakan rumusan statistik karena data tidak berupa angka-angka, melainkan disusun berdasarkan uraian yang logis dengan bersandar kepada pandangan para ahli ataupun aturan yang berlaku.

7. Populasi Sampel

Penentuan populasi dan sampel tepat sangat penting artinya dalam suatu penelitian. Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama.²⁶ Teknik penentuan sampel pada penelitian ini adalah teknik nonprobabilitas dengan teknik *purposive sampling*. Dalam *purposive sampling*, pemilihan kelompok subyek atau ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya.²⁷

Didalam penelitian ini maka yang akan dijadikan sampel yaitu:

²⁶ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 118.

²⁷ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 97.

- a. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Kerja Kabupaten Padang Pariaman.
- c. Pihak developer/pengembang perumahan.

